



LAUSUNTO 4.5.2018

MAA- JA METSÄTALOUSMINISTERIÖLLE

Asia: Hallituksen esitysluonnos huoneistotietojärjestelmää koskevaksi lainsäädännöksi (MMM045:00/2016)

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto (KVKL) ry:n laki- ja lausuntovaliokunta kiittää mahdollisuudesta lausua asiassa ja lausuu seuraavaa.

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitosta

KVKL on kiinteistönvälitysalan yritysten ja järjestöjen valtakunnallinen etu- ja kattojärjestö. Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton jäsenistön muodostavat seitsemän jäsenryhmittymää (Realia Group Oy, Kiinteistömaailma, OP, Suomen Kiinteistönvälittäjät ry, Aktia Kiinteistönvälitys Oy, RE/MAX Suomi ja SP-Koti Oy), joiden yhteenlaskettu ammattilaisten määrä nousee yli 3300:n. Järjestö edustaa noin 80 prosenttia kiinteistönvälitysalan ammattilaisista Suomessa.

Lausuma

Yleisesti

KVKL pitää yleisesti ottaen huoneistotietojärjestelmää tarpeellisena ja tervetulleena uudistuksena. Järjestelmä on omiaan luomaan hyötyjä usealle taholle kiinteistönvälittäjät mukaan lukien ja on askel kohti digitalisaatiota.

Kiinnitämme kuitenkin huomiota siihen, että esitysluonnoksessa rekisteriin liittyvät nimitykset (huoneistotietojärjestelmä, osakeluettelo, osakehuoneistorekisteri sekä hallintakohderekisteri) ja kuvaustapa ovat omiaan aiheuttamaan sekaannusta. Esityksestä ei ilmene selkeästi, että kyseessä on ainoastaan yksi rekisteri, jonka alle kokonaisuus teknisesti rakennetaan. Säädöskokonaisuuden selkeyttä ja ymmärrettävyyttä on syytä parantaa, jotta järjestelmän rakenne saadaan avautumaan myös kansalaisille.



Laki huoneistotietojärjestelmästä 5 §

Kyseisen pykälän 1 momentin mukaan saannon kirjaamisen edellytyksenä olisi rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus tai muu selvitys hakijan saannosta. Pykälässä ei ehdoteta tarkemmin säädettäväksi siitä, millainen suostumuksen on oltava. Perustelujen mukaan tämä jäisi ratkaistavaksi kirjaamiskäytännössä ja käytännössä tämän vaatimuksen täyttää esimerkiksi se, että suostumus annetaan rekisteriviranomaisen järjestämässä sähköisessä asiointipalvelussa, johon tunnistaudutaan vahvaa sähköistä tunnistamista käyttäen. Tämä on ongelmaton silloin, kun sähköiset kaupankäyntijärjestelmät on saatu käyttöön. Käyttöönotto voi kuitenkin viedä aikaa ja on mahdollista, että osakekirja on mitätöity ja kaupankäyntijärjestelmät eivät vielä ole käytössä. Tällöin kauppa tehdään perinteisesti paperisena. Tällöin pitää olla käytössä keinoja, joilla myyjän suostumus voidaan antaa etukäteen riittävällä tavalla ilman, että myyjältä kysytään jälkikäteen suostumusta saannon kirjaamiseen.

Edellä kerrottu järjestely on saatava selväksi jo ennen lain voimaantuloa, jotta kaupankäynti ei vaikeudu.

Laki huoneistotietojärjestelmästä 10 §

Lakiehdotuksen 10 §:n 3 momentin mukaan kirjaamisratkaisu annetaan tiedoksi myös yhtiölle. Kyseinen pykälä liittyy asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 5 §:n mukaiseen lunastusmenettelyyn. Nykytilassa kiinteistönvälitysliikkeiden välittämässä kaupoissa välitysliikkeen on hyvän välitystavan mukaisesti ilmoitettava luovutuksesta yhtiölle viipymättä, jotta määräaika lunastusvaatimuksen tekemiselle alkaa kulua. Käytännössä hallitus on siis saanut ilmoituksen heti luovutuksen tapahduttua. Uuden lain myötä viive tulisi olemaan noin viikon verran, ennen kuin hallitus on saanut tiedon osakkeen siirtymisestä. Lakiehdotus johtaa näin ollen siihen, että lunastuslausekkeeseen liittyvä aikaikkuna pitenee, joka huonontaa tilannetta verrattuna nykyiseen. Asunto-osakeyhtiölakia viimeksi uudistettaessa (2010) nimenomaan lyhennettiin lunastukseen liittyviä määräaikoja ja ehdotettu ratkaisu johtaa taas jossain määrin päinvastaiseen suuntaan. Laissa tuleekin pyrkiä siihen, että kirjaamista koskeva todistus on annettava yhtiölle tiedoksi viipymättä ja sähköisesti.

Edellä mainittu seikka on huomioitava lainvalmistelussa, jotta uusi lainsäädäntö ei vaikeuta tai muulla tavoin vaikuta sellaisten osakkeiden myyntiin, joiden yhtiöiden yhtiöjärjestyksessä on lunastuslauseke.



Laki huoneistotietojärjestelmästä 19 §

Lakiehdotuksen 19 §:n 1 momentin 2-kohdan mukaan tietoja saa luovuttaa teknisen käyttöyhteyden avulla sille, joka hoitaa toimeksiannosta tai asiakassuhteen perusteella huoneiston vaihdantaan tai luotonantoon liittyvää tehtävää.

Kyseisen kohdan sana "vaihdanta" käsittää ainoastaan huoneiston myyntitilanteet, vaikka yhtä lailla vuokrahuoneiston välitysliikkeillä on tarve saada toimeksiantojen hoitamista varten tietoja järjestelmästä. Ehdotamme kyseisen kohdan täsmentämistä seuraavasti:

2) sille, joka hoitaa toimeksiannosta tai asiakassuhteen perusteella huoneiston vaihdantaan, *vuokraukseen* tai luotonantoon liittyviä tehtäviä.

Laki asuntokauppalain muuttamisesta ja laki huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaansaattamisesta 2 §

Lakiehdotuksen 2 §:n mukaan huoneistotietolakia sovelletaan sellaisen yhtiön osakkeeseen kohdistuvan oikeuden ja rajoituksen kirjaamiseen, jota koskeva perustamisilmoitus on tehty 1. päivänä tammikuuta 2019 tai sen jälkeen. Näin ollen ennen 1.1.2019 perustettujen uusien yhtiöiden osakekirjat olisi edelleen painatettava kirjallisina. Käytännössä uusi yhtiö saatetaan perustaa jo selkeästi aiemmin suhteessa rakentamisen aloittamiseen, joka merkitsee sitä, että yhtiön perustamisilmoitus saatetaan tehdä esimerkiksi jo marraskuussa 2018, vaikka kohteen markkinointi aloitetaan vasta vuoden 2019 aikana. Tarvetta osakekirjoille ei näin ollen olisi vielä ennen 1.1.2019. Ehdotuksen perusteella, mikäli yhtiön perustamisilmoitus kuitenkin tehdään vuoden 2018 puolella, tulisi yhtiön osakekirjat rakentamisen aloittamisesta riippumatta painattaa ensin kirjallisina. 1.1.2019 jälkeen osakekirjat tulisi kuitenkin joka tapauksessa muuntaa sähköisiksi, joka tekee kirjallisista osakekirjoista täysin tarpeettomia ja ne on mitätöitävä. Tämä aiheuttaa turhaa työtä sekä ylimääräisiä kustannuksia. Sen vuoksi, mikäli uuden yhtiön perustamisilmoitus on tehty jo vuonna 2018, mutta kirjallisia osakekirjoja ei ole painatettu vuoden 2018 puolella, lainsäädännön tulisi mahdollistaa se, ettei niitä olisi edellä kuvastuissa tilanteissa tarvetta painattaa enää lainkaan kirjallisina.

Lisäksi esitysluonnoksessa ehdotetaan muutoksia ja lisäyksiä ainoastaan asuntokauppalain 2 lukuun. Kiinnitämme huomiota siihen, että myös asuntokauppalain 4 ja 6 luvuissa on useammassa pykälässä maininta osakekirjoista. Näitä mainintoja ei ole ehdotuksessa esitetty muutettavaksi taikka tarpeen vaatiessa kokonaan poistettavaksi.



Laki huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta 4 §, 5 §

Lakiehdotuksen 4 §:n 1 momentin perusteella vanha yhtiö on veloitettu siirtämään osakeluettelonsa Maanmittauslaitoksen ylläpidettäväksi 31.12.2022 mennessä. Lain 5 §:n 2 momentin mukaan, kun vanha yhtiö on siirtänyt osakeluettelonsa ylläpidon ja osake luovutetaan ensimmäisen kerran, osakkeensaajan on haettava omistusoikeutensa kirjaamista kahden kuukauden kuluessa luovutussovimuksen tekemisestä. Jos kysymyksessä on asuntokauppalain 4 luvun 1 §:ssä tarkoitettu luovutus tai saanto, josta ei ole suoritettava varainsiirtoveroa, hakemus on tehtävä kahden kuukauden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä. Kirjallisten osakekirjojen muuntamisesta sähköisiksi omistusmerkinnöiksi osakkeen luovutuksesta riippumatta ei ehdoteta säädettäväksi siirtymäkautta. Mikäli osaketta ei luovuteta, pantata taikka osakkeenomistaja ei hae oikeutensa kirjaamista rekisteriin oma-aloitteisesti, uusi ja vanha lainsäädäntö uhkaavat jäädä rinnakkaiseksi jopa vuosikymmeniksi, kunnes viimeinenkin paperinen osakekirja on muunnettu. ASREK-hankkeen laadulliset parannukset saadaan käyttöön erittäin hitaasti. Sen vuoksi ehdotamme, että myös osakkeenomistajan omistusoikeuden kirjaamiselle osakehuoneistorekisteriin asetetaan siirtymäaika, jonka perusteella kirjaamista olisi haettava viimeistään 31.12.2025. Lisäksi laissa tulisi säätää seuraamuksista, mikäli velvoite laiminlyödään. Oikeuden kirjaamisen hakemisen laiminlyönnin seuraamuksena viranomaisen voisi esimerkiksi velvoittaa osakkeenomistajaa hakemiseen määräajassa asettamalla veloitteen tehosteeksi uhkasakon. Mikäli oikeuden kirjaamista ei tämänkään jälkeen haeta, uhkasakko lankeaisi maksettavaksi.

Lopuksi

Siirtymäaikaan liittyvät järjestelyt pitää miettiä saumattomiksi, jotta lainvoimaan tulon jälkeisenä siirtymäaikana ei synny kaupankäyntiä hidastavia tilanteita. Hanke on syytä saattaa kokonaisuudessaan hallintakohderekisteri mukaan lukien loppuun asti mahdollisimman nopeasti, jotta päästään kaupankäyntiä olennaisesti nopeuttavaan ja selkeyttävään tilanteeseen. Kiinteistönvälitysliikkeiden toimintaedellytysten näkökulmasta isännöitsijäntodistusten samanlaisuus sekä se, että todistukset on mahdollista tilata samalta taholta, vähentävät olennaisesti kiinteistönvälittäjien työmäärää sekä luovat selkeyttä toimintatapoihin.

Helsingissä 4. päivänä toukokuuta 2018

Kunnioittavasti,

**Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry:n
laki- ja lausuntovaliokunta**